

TE KOOP



Kerkweg 28 -28a, Pijnacker

Vraagprijs € 895.000,- K.K.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij

> Het team van de Laen Makelaardij

Heeft u vragen over het kopen of verkopen van een woning?

Of heeft u een taxatierapport nodig voor bijvoorbeeld een verbouwing, het oversluiten van uw huidige hypotheek of aankoop van uw nieuwe woning?

Bel dan gerust even met ons kantoor: 015-361 5190.

Wij zijn u graag van dienst!



Nadine Duurkoop
nadine@delaen.nl



Valérie Overwater
valerie@delaen.nl



Greet Wolthuis
greet@delaen.nl



Natasja Goedegebuur
natasja@delaen.nl



Anneke Haak
anneke@delaen.nl



Aëliisa Daane
info@delaen.nl



Irene van Paassen
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
237 m²

Perceeloppervlakte
211 m²

Inhoud
868 m³

Bouwjaar
1929

Prijs

Vraagprijs € 895.000,- K.K.

Soort woning
herenhuis

Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
1

Energie label
F

Isolatie
Deels dubbelglas





> Omschrijving

KERKWEG 28 -28A

Wie heeft zin in een supergaaf project? Kijk eens naar de impressies van een interieurarchitect wat er allemaal mogelijk is op deze prachtige plek met deze markante woning! De ruimte en het ruimtelijk effect is groots, de mogelijkheden zijn talrijk, zoals:

- Wonen en werken middenin het dorp!
- De ruimte is zo groot dat een gelijkvloers programma op de begane grond heel goed te realiseren is!
- Twee aparte woningen op 1 kadastraal perceel, je kunt de bovenwoning verhuren aan je kinderen!
- Mantelzorg wonen als je samen met ouders onder 1 dak wil wonen en een oogje in het zeil kunnen houden!
- Met 1 eigenaar/gezin wonen in een riante 2^{de} kap woning!
- In het bestemmingsplan is wonen en eventueel een kapsalon op de begane grond toegestaan!

Deze markante 2^{de} kap woning ligt op een prachtige plek midden in het centrum met uitzicht aan voorzijde over een speeltuintje ingericht voor de kleintjes. Al met al een bijzonder pand, de moeite waard om een plan te ontwikkelen en te brainstormen over gewenst gebruik en invulling van de ruimte. De kapsalon is overigens door de jaren heen continu verbouwd naar de laatste trends. De bovenwoning wordt tot eind december 2025 verhuurd, is per 1-1-206 leeg.

Huidige indeling: Entree, kapsalon opgedeeld in meerdere compartimenten (knippen, verven, wassen). Achterliggende wasruimte, kantine, inpandig kantoor, pantry, toilet, meterkast, achter portaal met afgesloten entree naar bovenwoning nr 28a.

Grotendeels betegelde patio van 48m² met een beknopte fietsenberging.

1e verdieping met de indeling van bovenwoning 28a: Trapopgang, ruime hal/overloop, kamer-en-suite met de woonkamer aan voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde. Slaapkamer met vaste kast aan Kerkweg zijde. Inpandige badkamer met toilet,

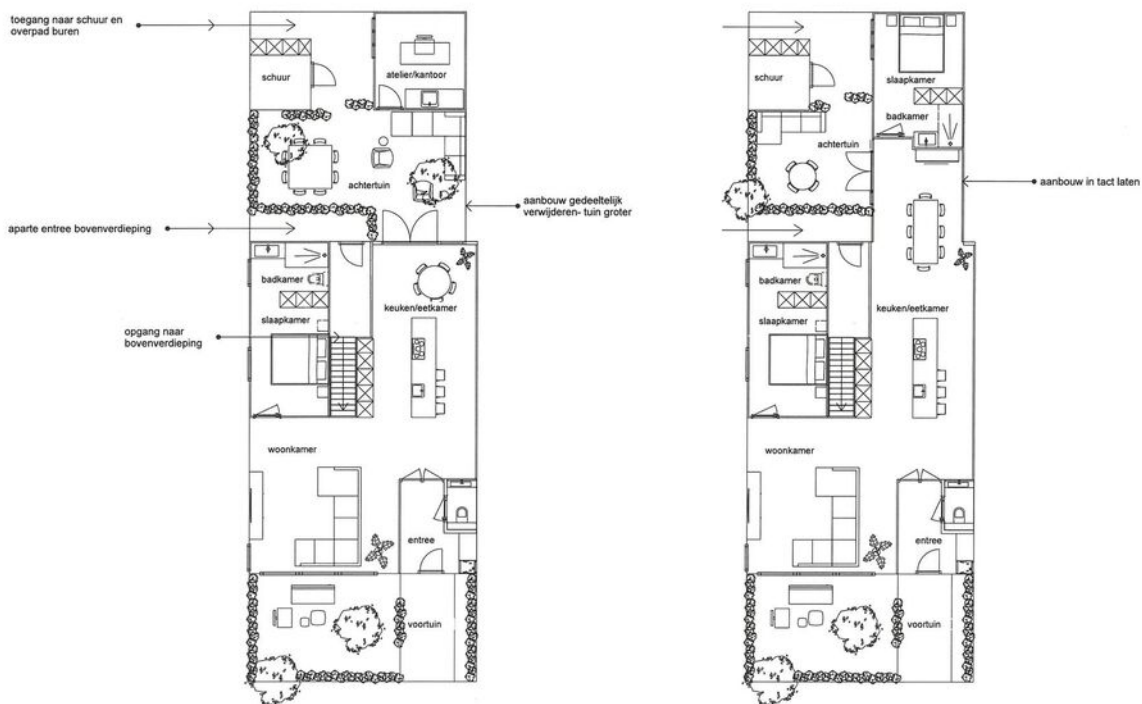
wastafelcombinatie en douchecabine. Keuken aan achterzijde met vaste kast, keukenblok in hoekopstelling, losse keukenapparatuur. Vanuit de keuken is het dakterras toegankelijk, ligging op de zuidwestzijde.

2e verdieping: met vaste trap is de ruime zolderverdieping toegankelijk. In het dakvlak zijn 3 dakramen verwerkt, de balken liggen prachtig in het zicht. Deze etage wordt als slaapkamer gebruikt. Grote kastenwand met aansluiting voor wasmachine en opstelling van CV combi ketel.

Huis kopen? Neem je eigen NVM-makelaar mee!

Woonmogelijkheden Kerkweg 28- begane grond

IMPRESSIE



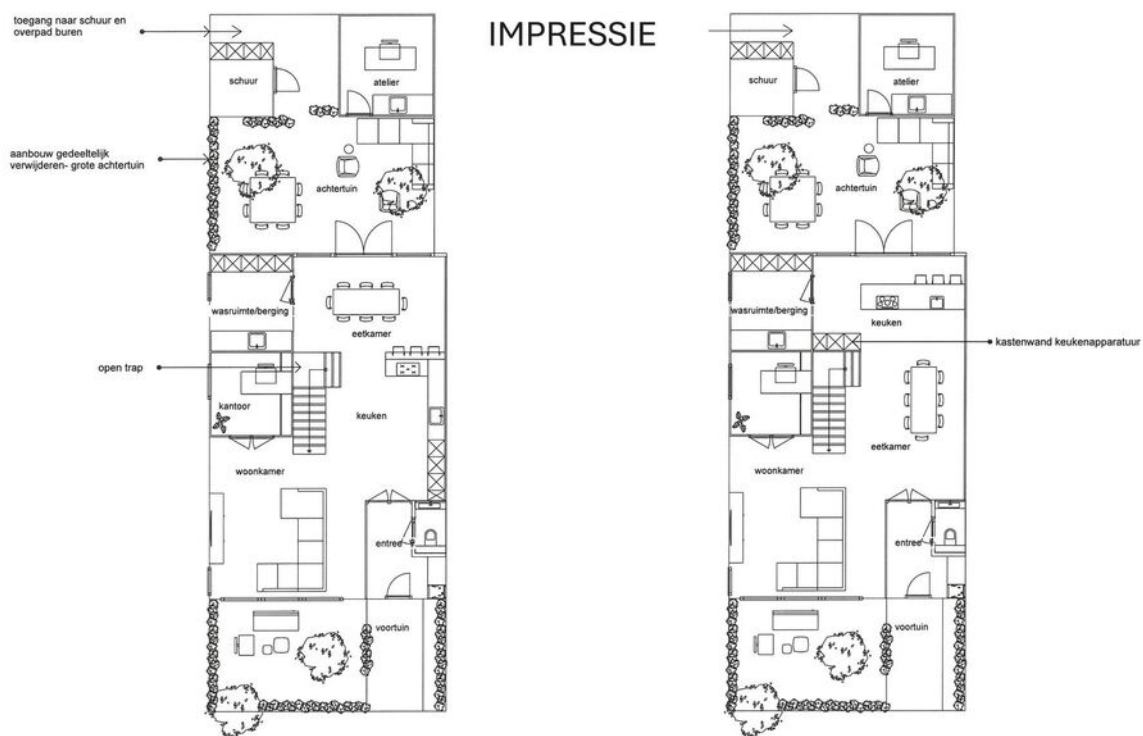
20nu

ISSUE
23-05-2025
PROJECT NO.
VI
PROJECT
Kerkweg 28-28a
DRAWN BY
J. van der
Dijk
Inspiratie indeling

01

Ruim wonen in het gehele pand Kerkweg 28-28a - begane grond

IMPRESSIE



20nu

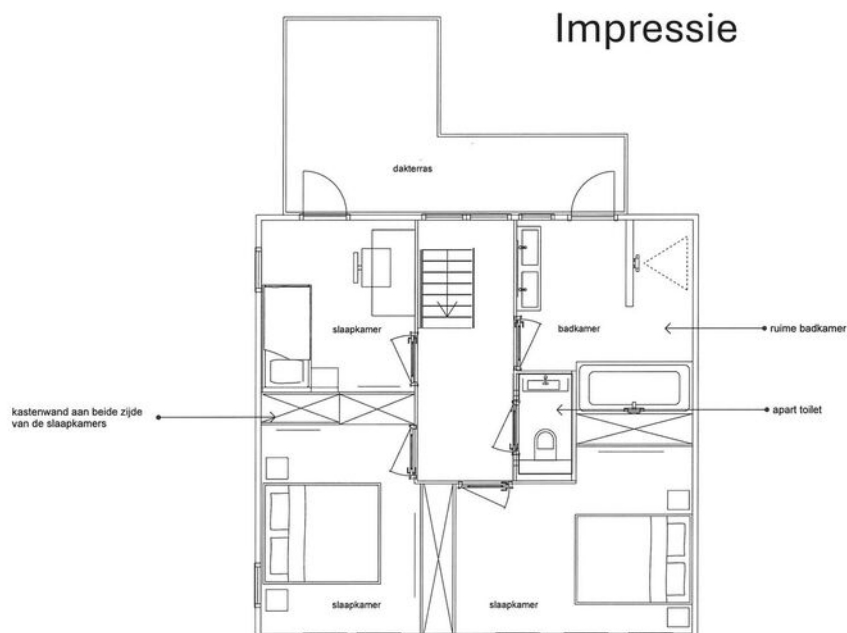
ISSUE
23-05-2025
PROJECT NO.
VI
PROJECT
Kerkweg 28-28a
DRAWN BY
J. van der
Dijk
Inspiratie indeling

02



Ruim wonen in het gehele pand Kerkweg 28-28a- 1e verdieping

Impressie



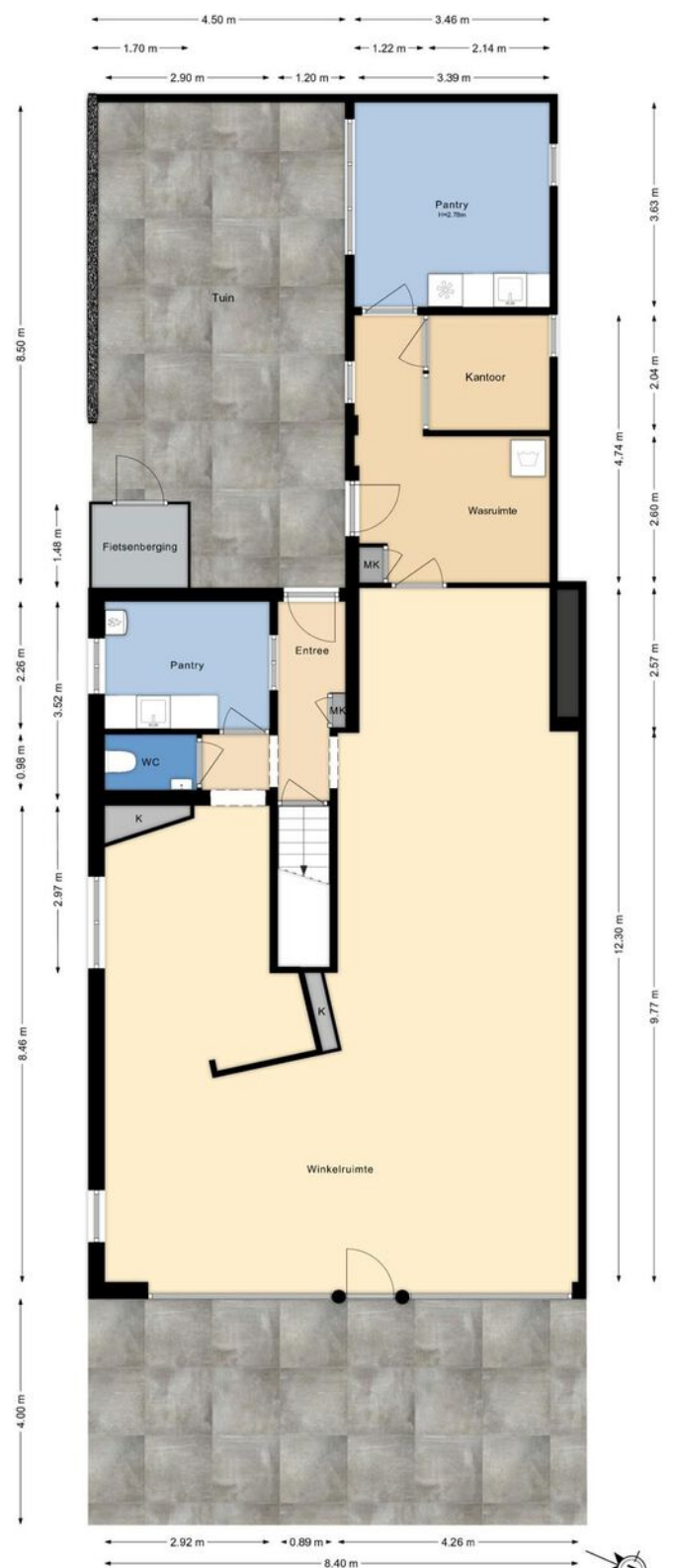
ISSUE
23-05-2025
PROJECT NO.
V1
DRAWN BY
Inspiration
Inspiration Indeling





> Plattegrond

Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Eerste verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



> Plattegrond

Tweede verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Kerkweg 28

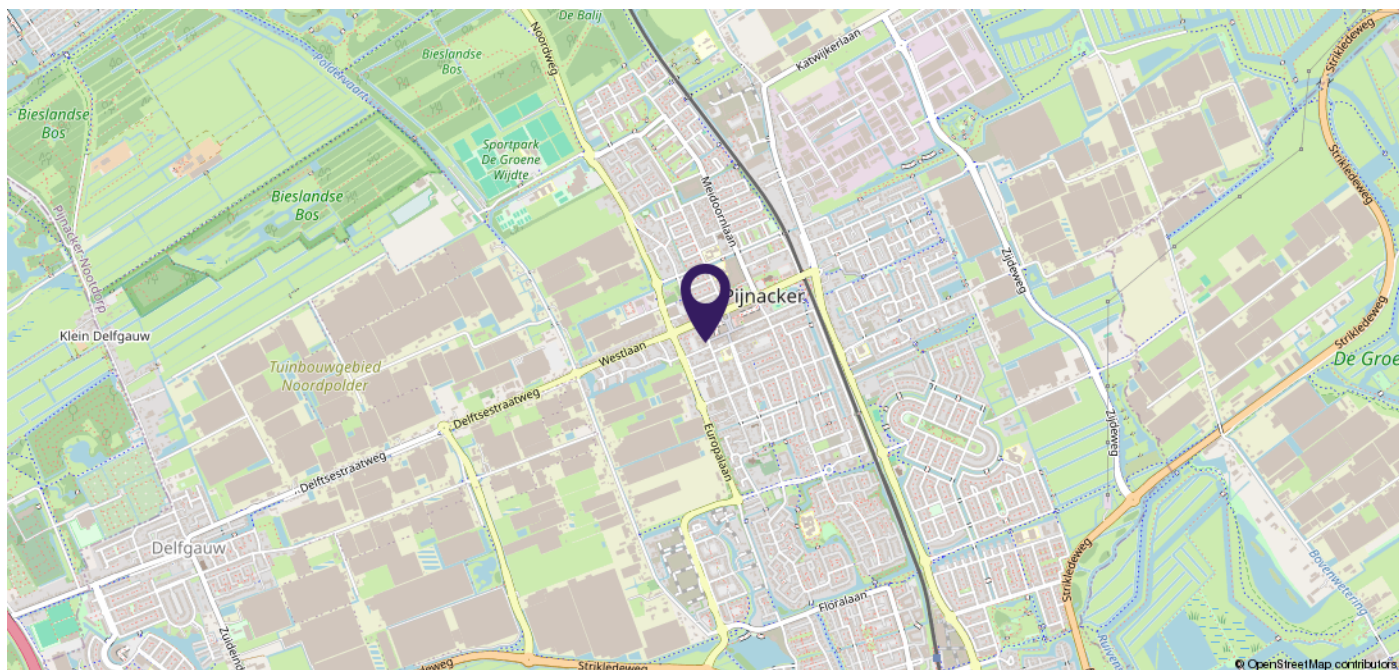
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkweg



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Pijnacker
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	9182
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





> Plaatselijke informatie

Wijk

Nog heerlijk ouderwetse, dorpse gezelligheid in de oude kern van Pijnacker. Een leuke mix aan diverse woningen: appartementen, herenhuizen, vrijstaande woningen. Zowel oudbouw als nieuwere bouw.

Scholen & kinderopvang

De Beatrixschool bevindt zich heel centraal in het centrum, in dezelfde straat ook de kinderopvang. Op loopafstand bevindt zich ook de Johanneschool. Op korte afstand van het centrum treft u de Josephschool en de Casaschool. Voortgezet onderwijs: Stanislas Pijnacker.

Openbaar vervoer & autoverkeer

In het centrum bevindt zich metro station Pijnacker Centrum. De busverbinding tussen Delft en Zoetermeer stopt in het centrum. Daarnaast zijn alle uitvalswegen gemakkelijk te bereiken.

Winkelcentra

Winkelcentrum Ackershof heeft een breed aanbod aan supermarkten, verswinkels, detailhandel en horeca. Ook erg handig: een grote parkeergarage onder het winkelcentrum, dus droog de boodschappen naar de auto brengen...

Sport & recreatie

Recreatie op korte afstand: de Groenzoom, het Balijbos en de Delftse Hout. Veel sportverenigingen in Pijnacker: voetbal, tennis, hockey, handbal, korfbal, manege, sportscholen en een zwembad.



> Extra informatie

De Laen Makelaardij treedt op namens de verkoper. Indien u een pand wenst aan te kopen, kunt u de informatie op onze website of in de brochure beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. De bieding kunt u zelf overbrengen, of laten overbrengen door bijvoorbeeld een makelaar die handelt in opdracht van u.

De Laen Makelaardij is lid van de **NVM**. De **erecode** van deze beroepsorganisatie van makelaars omschrijft een handelingswijze die de consument van een NVM makelaar mag verwachten. Bij consumenten bestaan vaak onduidelijkheden over het proces van aan- of verkopen van een woning. Daarom volgen hieronder een aantal aanwijzingen voor het onderhandelingsproces en het tot stand komen van een eventuele overeenkomst.

Het voortraject Om te onderhandelen, zal een kandidaat-koper eerst willen bezichtigen. De bezichtigingen gaan via de Laen Makelaardij, afspraken kunt u via ons kantoor maken. Het maken van een afspraak voor een bezichtiging geeft geen eerste rechten. Partijen zijn “vrij” totdat men in onderhandeling is getreden.

In de informatiebrochure is een aantal lijsten opgenomen waarmee de verkoper voldoet aan zijn of haar “**meldingsplicht**.” Een koper heeft zelf ook een **onderzoeksplicht**, dat betekent dat u zich op iedere mogelijke wijze mag (moet) informeren, of u daarbij bij kunt laten staan. Wij raden u aan om uw onderzoeksplicht serieus te nemen en eventueel deskundigen in te schakelen zoals een makelaar, taxateur en/of een bouwkundig inspectiebureau.

Het onderhandelingstraject

- de Laen Makelaardij BV verleent geen opties in strikt juridische zin (optie tot koop) bij de verkoop van een woning. Wat is eventueel wel mogelijk?

- Bedenktijd: Is de tijd die een verkoper u gunt om over een eventuele bieding na te denken. Of en wanneer een kandidaat-koper bedenktijd krijgt, is per situatie verschillend. Eventuele bezichtigingen met andere partijen gaan wel door.

- Onder bod zijn: Deze situatie doet zich voor wanneer de verkoper (onze opdrachtgever) een tegenvoorstel doet op uw (openings)bieding. In dat geval “zijn partijen in onderhandeling.” De Laen Makelaardij mag een nieuwe partij niet uitnodigen tot het doen van een bod. Het bezichtigingstraject kan in overleg met onze opdrachtgever wel doorgaan. Nieuwe kandidaten worden door ons geïnformeerd dat wij in onderhandeling zijn.

- Meer dan één biedende partij: Indien er al een onderhandeling loopt, kan zich de situatie voor doen dat een nieuwe partij toch een bod neerlegt. De Laen Makelaardij is dan verplicht deze bieding over te brengen aan de opdrachtgever. Wij verplichten ons ook de eerste partij te informeren van het feit dat er een andere bieding is binnen gekomen. Het is dan aan onze opdrachtgever om te bepalen hoe hij met de bieding omgaat. Hij kan de onderhandeling met de eerste kandidaat voortzetten en dan staat de tweede kandidaat in de wacht. Hij kan ook besluiten de onderhandelingen met de eerste kandidaat te beëindigen en met de tweede kandidaat op te starten. Een derde mogelijkheid kan zijn om alle kandidaten een eenmalig voorstel (ofwel eindvoorstel) te laten doen compleet met alle voorwaarden.

De koper is altijd verplicht een **waarborgsom** of **bankgarantie** af te geven bij de notaris. Dit bedrag is groot 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van 1980 of ouder wordt standaard een **ouderdomsclausule** opgenomen.

In de vragenlijst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen ten gunste van de verkoper. Dit zijn bijv. een asbestclausule, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd opgenomen worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn **WWFT** zijn wij verplicht een standaard cliënten onderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliënten onderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. Onder PEP's (Politically Exposed Person) wordt verstaan personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van de personen.

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris waarbij de royementskosten voor het doorhalen van de hypotheek boven het gemiddelde liggen, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

Wanneer een koper 2 weken na ondertekening van de koopakte nog geen notariskeuze aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopakte toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

De meetinstructie is gebaseerd op de Uniforme meetstaat BBMI, welke gebaseerd is op **NEN2580**. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op iedere regel zijn uitzonderingen: zo kunnen er zich ook situaties voordoen die afwijken van wat hierboven is beschreven. Voor vragen kunt u terecht bij de Laen Makelaardij BV of op www.nvm.nl

Disclaimer: Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door de Laen Makelaardij BV noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

Het Energietransitieplan

Een samenvatting

Warmtenet Eneco bestaand



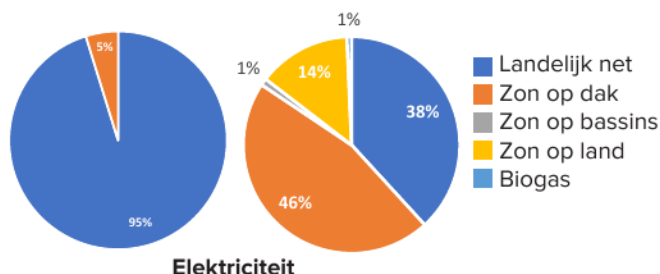
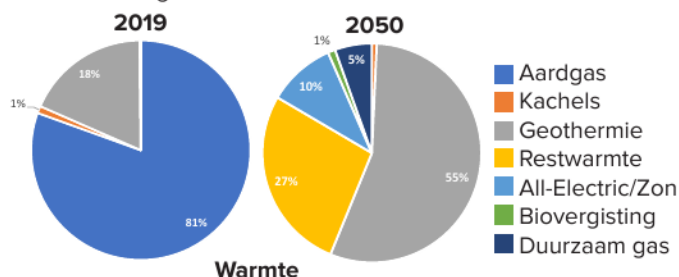
Nederland heeft als doelstelling om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Dit is vastgelegd in het klimaatakkoord. Voor bijna iedereen in Nederland heeft dat directe gevolgen, want de meeste huizen worden verwarmd met aardgas en onze elektriciteit wordt vooral opgewekt door kolen en aardgas. Bij verbranding van kolen en aardgas komt CO₂ vrij. We zullen dus op zoek moeten naar andere, duurzamere energiebronnen om onze gebouwen warm te houden en ons van elektriciteit te voorzien. In het Energietransitieplan geeft de gemeente haar visie op deze overstap en maken we het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld en welk soort alternatief is daarvoor het meest geschikt? En op welke wijze wekken we onze elektriciteit duurzaam op? De ontwikkeling van alternatieven voor energieopwekking gaat op dit moment heel snel. Het kan zijn dat er de aankomende jaren meer opties beschikbaar komen die ook in Pijnacker-Nootdorp kunnen werken. Het Energietransitieplan wordt daarom minimaal één keer per 5 jaar geactualiseerd. In deze krant de samenvatting van het concept Energietransitieplan.

Besparen

Energie die we niet gebruiken hoeven we ook niet op te wekken. De eerste stap is het verlagen van de warmte- en energievraag. Maatregelen zijn vaak eenvoudig te realiseren. Denk aan; isolatie, het luchtdicht maken van uw woning, hergebruik van warmte en betere radiatoren. Goede isolatie en ventilatie zijn randvoorwaarden om uw huis, op termijn, duurzaam en comfortabel te verwarmen. Daarnaast zijn energiezuinige apparaten en verlichting ook goede manieren om elektriciteit te besparen.

Vraag en aanbod

De hoeveelheid energie wordt uitgedrukt in terajoules (TJ). Binnen de gemeente gebruiken we 5275 TJ energie, dit is ongeveer 130 miljoen m³ gas en 390 miljoen Kwh elektriciteit. De energievraag ontwikkelt zich. Enerzijds vervangen we gas door elektriciteit en gaan we elektrisch rijden en anderzijds besparen we energie. De energiebehoefte in 2050 wordt ingeschat op 4200 TJ. Binnen de gemeente kunnen we energie opwekken. We hebben aardwarmte in verschillende varianten, zoals geothermie en warmte- en koudeopslag, biovergisting en voor de opwekking van elektriciteit vooral zonne-energie. De gemeente heeft in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn. Op basis van de mogelijkheden is per buurt nagedacht over warmte (koers warmte) en elektriciteit (koers elektriciteit). Lees op de volgende pagina hoe inwoners en ondernemers hier over hebben meegedacht!



Overstappen op duurzame bronnen

Welke mogelijkheden zijn er voor Pijnacker-Nootdorp?

Voor een aantal buurten is er een gezamenlijke oplossing mogelijk. Het is dan wel nodig dat een grote groep woningen en gebouwen samen overstapt naar deze oplossing. Er zijn ook individuele oplossingen. Daar heeft u zelf de keuze. Om te komen tot de juiste keuze per buurt, is naar verschillende zaken gekeken. Omdat de veranderingen op den duur ook in de woningen en bedrijfspanden te merken zijn, is allereerst gevraagd wat inwoners, ondernemers en andere betrokkenen belangrijk vinden bij de overstap. Daarnaast is in het Klimaatakkoord afgesproken dat er gekozen moet worden voor oplossingen die het minst kosten: zowel het totaal aan kosten als de kosten voor bewoners. Per buurt is gezocht naar warmtesystemen die het beste passen bij het type woning of bedrijf, daarin is gekeken naar o.a de leeftijd en mate van isolatie (energielabel). In Pijnacker-Nootdorp zien we op dit moment de volgende mogelijkheden:

Elektrisch verwarmen

Elektrisch verwarmen kan met een warmtepomp. Een warmtepomp haalt energie uit de lucht (luchtwarmtepomp) of uit de bodem (bodemwarmtepomp) die met behulp van elektriciteit wordt omgezet naar warmte. U gebruikt geen aardgas meer voor verwarming en warm water maar elektriciteit. Koken doet u dan ook elektrisch, bijvoorbeeld met inductie. Een voordeel van de elektrische warmtepomp is dat u kunt overstappen wanneer u dat wilt. Bijvoorbeeld als de cv-ketel aan vervanging toe is of als u uw huis aan het verbouwen bent. Wel moet uw huis of pand goed geïsoleerd zijn en het verwarmingssysteem geschikt voor verwarmen met een elektrische warmtepomp.

Warmtenet

Een warmtenet wordt ook wel stadsverwarming genoemd. Het is een gezamenlijke oplossing: er wordt dan een warmtenet aangelegd om een grote groep gebouwen tegelijk te verwarmen. In sommige buurten ligt al een warmtenet. Vanuit een warmtebron (bijvoorbeeld een geothermiebron of restwarmte uit het kassengebied) stroomt warm water door ondergrondse leidingen naar aangesloten panden. Door een warmtenet kan snel een hele buurt aardgasvrij worden gemaakt. Om het aanleggen van een warmtenet betaalbaar te houden, moet een grote groep gebouwen meedoen en kunnen deze gebouwen niet te ver uit elkaar liggen.



Het opwekken van elektriciteit heeft impact op de openbare ruimte. Zeker omdat we weten dat we alleen met zonnepanelen op daken de gestelde ambities niet kunnen halen. Daarom is het belangrijk om zoveel mogelijk energie te besparen, ook inwoners kunnen daarbij helpen! Daarna wekken we elektriciteit zoveel mogelijk lokaal (60%) en duurzaam op. Dit betekent dat de gemeente onder de juiste voorwaarden zonnepanelen en zonnenvelden mogelijk wil maken, bijvoorbeeld in het glastuinbouwgebied op reststroken of overhoeken.

- De genoemde jaartallen in de kaart en in de legenda beschrijven de periode waarin het gebied aardgasvrij wordt gemaakt.

Het Energietransitieplan is in november 2021 vastgesteld door raad. Vervolgens gaan we per wijk en samen met inwoners aan de slag met de wijkuitvoeringsplannen. In de wijkuitvoeringsplannen komt te staan hoe, wat en wanneer we over willen stappen van aardgas naar andere bronnen. Ook de kosten gaan we inzichtelijk maken en we zoeken samen met inwoners uit wat de meest betaalbare en haalbare opties zijn. Inwoners van een wijk waar we aan de slag gaan krijgen vanzelf een uitnodiging om mee te denken. In Klapwijk zijn we al gestart met het opstellen van het wijkplan. In de wijk de Venen Rembrandtpark gaan we binnenkort ook aan de slag. De overige wijken in de gemeente Pijnacker-Nootdorp plannen we in 2022 en verder in. De volgorde van de wijken bepalen we dan ook.

Dit overzicht is een samenvatting van het hele
Energietransitieplan. Het volledige plan kunt u lezen en
downloaden op:

www.metenergieaandeslag.nl/transitieplan

> Leuk huis gezien bij een andere makelaar?

Dan kunnen de dames van **de Laen Makelaardij** u helpen met de aankoop van uw nieuwe woning.

Een NVM makelaar werkt nooit met 2 petten op en kan dus óf verkoopmakelaar zijn óf aankoopmakelaar zijn.

Neem contact op met **de Laen Makelaardij** en wij bekijken uw toekomstige woning met aandacht en deskundigheid.

Ons kantoor levert altijd maatwerk. Daarom kunt u bij **de Laen Makelaardij** informeren naar de tarieven voor de hulp bij aankoop van een woning.

**Vergroot
de kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

Vind een local hero op
nvmhaaglanden.nl.



Zeker weten.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij